

# Abgänge von Gebäuden und Wohnungen seit 1991

Neben den Statistiken der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen sowie der Bauüberhangserhebung zählt die Statistik der Bauabgänge zu dem System der Bautätigkeitsstatistik. Die seit dem Jahr 1979 durchgeführte Erhebung hat ihre aktuelle gesetzliche Grundlage in dem Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869). Ähnlich wie bei der Statistik der Baugenehmigungen gab es auch bei der Abgangstatistik ab dem Jahr 1997 Reduzierungen im Erhebungsprogramm; betroffen waren insbesondere städtebauliche Merkmale.

Die von den unteren Bauaufsichtsbehörden dem Statistischen Landesamt zugeleiteten Erhebungsunterlagen werden jährlich aufbereitet. Dabei spielt eine Rolle, dass Angaben zum Bauabgang als Indikator für aktuelle konjunkturelle Entwicklungen nicht benötigt werden. Als Ausgangspunkt zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sind Jahresergebnisse ausreichend.

## Umfang der Erhebung

Im Rahmen der Abgangserhebung werden Gebäude und Gebäudeteile erfasst, die durch Abbruch, Schadensfälle oder bauaufsichtliche Maßnahmen der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung geändert wird. Meldepflichtig im Einzelnen sind:

- der Abbruch eines ganzen Gebäudes oder Gebäudeteils,
- die Zerstörung eines ganzen Gebäudes oder Gebäudeteils durch ein Schadensereignis (z. B. Brand oder Explosion),
- die Änderung des Nutzungsschwerpunktes eines ganzen Gebäudes zwischen den Kategorien Wohnbau und Nichtwohnbau mit oder ohne begleitende Baumaßnahmen.

Während beim Abbruch oder der Zerstörung durch ein Schadensereignis eine Verminderung der physischen Bausubstanz vorliegt (so genannter Totalabgang), ist mit den Abgängen durch Nutzungsänderung in der Regel kein Verlust an Bausubstanz verbunden. Hierbei werden im Rahmen der Abgangsstatistik lediglich Nutzungsänderungen zwischen den beiden Nutzungskategorien Wohn- und Nichtwohnbau erfasst. In die Abgangsstatistik einzubeziehen sind daher lediglich Änderungen des Nutzungsschwerpunktes eines ganzen Gebäudes, z. B. durch Umwidmung von Wohnfläche in gewerblich genutzte Flächen und umgekehrt ohne Baumaßnahmen oder dadurch, dass nach Baumaßnahmen ein geänderter Nutzungsschwerpunkt des Gebäudes vorliegt. Maßgebend für die Schwerpunktbestimmung ist das Überwiegen oder Nichtüberwiegen des Anteils der Wohnfläche (§ 42 ff. der II. Berechnungsverordnung) an der (Gesamt-)Nutzfläche nach DIN 277.

Bei Wohngebäuden gibt es keine Erfassungsuntergrenze. Hier werden alle Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Wohnraum in die Erhebung einbezogen. Im Nichtwohnbau – mit Ausnahme von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Wohnraum – ist der Abgang von Bagatellbauten bis zu einem Volumen von 350 m<sup>3</sup> Rauminhalt nicht meldepflichtig.

## Fast 11 600 Gebäude und 6 300 Wohnungen weniger

Von 1991 bis zum Jahr 2000 wurden in Rheinland-Pfalz 11 757 Gebäude einschließlich Gebäudeteile der Nutzung entzogen. Der überwiegende Teil der abgegangenen Gebäudesubstanz betraf Nichtwohngebäude. Von 11 557 Totalabgängen entfielen 78% oder 8 989 Einheiten auf diese Gebäudeart, nur 2 568 auf Wohngebäude (einschließlich Wohnheime). Mit dem Abriss oder den Nutzungsänderungen gingen insgesamt 6 295 Wohnungen dem Wohnungsmarkt verloren. Dieser Wert entspricht in etwa dem Wohnungsbestand der Stadt Grünstadt am Jahresende 2000; zu diesem Zeitpunkt wurden dort durch die Fortschreibungser-

Abgänge von Gebäuden und Wohnungen 1991-2000

Jahr	Gebäude/ Gebäudeteile	Totalabgänge von							
		Wohngebäuden	davon mit . . . Wohnungen			Nichtwohngebäuden	Wohnungen in		
			1	2	3 oder mehr <sup>1)</sup>		Wohngebäuden		Nichtwohngebäuden
							insgesamt	mit 3 oder mehr Wohnungen	
1991	1 315	259	160	53	46	934	455	189	126
1992	1 172	231	149	35	45	894	448	228	104
1993	1 484	309	223	45	40	1 150	475	161	122
1994	1 456	282	213	36	31	1 170	436	141	134
1995	1 397	329	238	52	39	1 068	624	282	108
1996	1 299	277	177	43	55	1 022	707	387	131
1997	1 307	316	229	32	53	991	857	481	92
1998	1 363	348	255	46	45	1 015	715	342	88
1999	609	113	67	18	27	495	362	216	41
2000	355	104	71	9	24	250	248	159	22
1991-2000	11 757	2 568	1 782	369	405	8 989	5 327	2 586	968

1) Ohne Wohnheime.

gebnisse 6 069 Wohnungen ermittelt. Die Mehrheit betraf die Wohnungen in Wohngebäuden (5 106); auf Nichtwohngebäude entfielen 968 Wohnungen, in Wohnheimen befanden sich 221 Einheiten.

Sieben von zehn der abgegangenen Wohngebäude waren Einfamilienhäuser (1 782); auf Zwei- und Mehrfamilienhäuser kamen Quoten von 14 bzw. 16% (369 bzw. 405). Ohne Berücksichtigung der Wohnheime lag jede dritte Wohnung in einem Einfamilienhaus, jede Siebte in einem Gebäude mit zwei Wohnungen (738) und knapp jede Zweite im Geschosswohnungsbau (2 586).

Bei einem Vergleich der einzelnen Jahreswerte in dem zehnjährigen Beobachtungszeitraum lässt sich keine Kontinuität der Abgänge feststellen. Bedingt durch die verhältnismäßig geringen Werte – die Spannweite der jährlich abgegangenen Wohnungen im Wohnbau lag zwischen 248 und 857 – ist auch kein Rückschluss auf die Baugenehmigungszahlen möglich. Im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 1998 gingen pro Jahr 294 Wohn- und 1 030 Nichtwohngebäude durch Totalabgang verloren; im Jahr 1999 waren es in Rheinland-Pfalz 113 bzw. 495 Gebäude. Im letzten Jahr des Untersuchungszeitraumes wurden nur noch 104 Wohn- und 271 Nichtwohngebäude ermittelt.

### **Drei von zehn Wohngebäuden stammten aus der Zeit vor 1900**

Ein erheblicher Teil der Abgänge von 1991 bis 2000 bestand aus alter Bausubstanz. Drei von zehn Wohngebäuden wurden vor 1900 errichtet, jedes Sechste zwischen 1901 und 1918. Die dabei dem Markt entzogenen Wohnungen erreichten Anteile von 22 bzw. 15% aller abgegangenen Einheiten. Auf die neuere Zeit – gemeint sind die Jahre ab 1949 – entfielen 30% der Wohngebäude und 45% der Wohnungen.

Eine etwas andere Struktur ist bei den Nichtwohngebäuden festzustellen. Rund jedes siebte abgerissene Gebäude wurde vor 1900 errichtet; ebenfalls jedes Siebte bis Ende 1918. Auf die Baualtersklassen 1919 bis 1948 und 1949 bis 1962 entfiel jeweils ein Viertel der Nutzgebäude.

Insgesamt verringerte sich die zur Verfügung stehende Wohnfläche durch die Totalabgänge im Wohnbau um 424 500 m<sup>2</sup>. Dabei entfielen 190 700 m<sup>2</sup> oder 45% auf die Einfamilienhäuser; der Geschosswohnungsbau brachte es auf 164 100 m<sup>2</sup> (39%). Die gesamte seit 1991 abgegangene Wohnfläche entsprach knapp 21% der Fläche aller im Jahr 2000 neu genehmigten Wohnungen im Wohnbau.

Im Nichtwohnbau wurden bei deutlich höherer Gebäudezahl (8 989) insgesamt 3 136 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche durch Abriss oder Nutzungsänderung dem weiteren Gebrauch entzogen. Im Durchschnitt waren es 349 m<sup>2</sup> Fläche je Gebäude.

### **Landwirtschaftliche Betriebsgebäude bzw. private Haushalte an der Spitze**

Drei von fünf der beseitigten Nichtwohngebäude dienten der landwirtschaftlichen Nutzung (5 436), Handels- einschließlich Lagergebäude brachten es auf eine

Quote von 16% oder 1 447 Fälle. 892 oder 10% der abgegangenen Gebäude zählten zur Kategorie der Fabrik- und Werkstattgebäude, 277 oder 3,1% waren Büro- und Verwaltungsgebäude.

Hinsichtlich der Eigentümerstrukturen sind bei den Abgängen keine unerwarteten Ergebnisse zu beobachten. Sowohl bei den Wohn- als auch den Nichtwohngebäuden waren es die privaten Haushalte, die am häufigsten für die Abgänge verantwortlich zeichneten (58 bzw. 67%). An zweiter Stelle stehen die Unternehmen mit Anteilen von 21 bzw. 23%.

### **Vielfältige Abgangsursachen**

In der Statistik werden acht verschiedene Abgangsursachen unterschieden. An erster Stelle stand bei 45% der Gebäudeabgänge eine Nutzungsänderung; zwischen den beiden Gebäudearten Wohn- und Nichtwohngebäude gab es jedoch starke Abweichungen (21 bzw. 52%). Als zweithäufigster Grund insgesamt ist die Errichtung eines neuen Wohngebäudes genannt (22%). Bei 48% der abgerissenen Wohngebäude sollte an gleicher Stelle ein Neubau erstellt werden. Bei den Nichtwohngebäuden lag der Anteil mit 15% deutlich niedriger. Jeder achte Abriss wurde vollzogen, um Freiflächen zu schaffen, knapp jeder Neunte für den Neubau eines Nichtwohngebäudes. Außergewöhnliche Ereignisse wie Brände oder Explosionen erreichten mit 1,7% nur einen geringen Anteil, gleiches gilt für die Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen (1,8%). Hier war die Quote im Wohnbau mit genau 4% mehr als zweimal so hoch wie im Nichtwohnbau.

### **Starkes regionales Gefälle**

Bei regionaler Betrachtung der Totalabgänge zeigen sich starke Unterschiede. Auffallend ist, dass es in den zehn Jahren von 1991 bis 2000 zu einer Konzentration in Rheinhessen und der Pfalz kam. Besonders hoch war hier der Abgang der Wohngebäude. Bei einem Anteil am Wohngebäude- und Wohnungsbestand im Land von 47 bzw. 51% entfallen auf diese Gebiete Totalabgänge von 64 bzw. 67%. Diese Tatsache ist mit darauf zurückzuführen, dass zehn der zwölf kreisfreien Städte des Landes in diesen Regionen liegen. Auf sie entfallen allein 24 bzw. 38% aller Abgänge des Landes an Wohngebäuden und Wohnungen. An der Spitze liegen dabei die Städte Mainz, Ludwigshafen und Landau. Auch bei den Landkreisen liegen Verwaltungsbezirke des südlichen Landesteils vorn. Die meisten Abgänge gab es in den Landkreisen Bad Dürkheim und Germersheim.

Von den 8 989 der Nutzung entzogenen Nichtwohngebäuden stammte rund jedes Dritte aus der Stadt Koblenz und den zehn Landkreisen des nördlichen Landesteils; Rheinhessen und die Pfalz erreichten eine Quote von 53%. Binnen zehn Jahren gab es die meisten Abrisse in den Kreisen Alzey-Worms und Bad Dürkheim sowie im Donnersbergkreis.

Der rheinland-pfälzische Anteil an Abgängen der Wohngebäude im Vergleich zum früheren Bundesgebiet lag in den 90er-Jahren zwischen 4 und knapp 6%. Bedeutend höher war die Quote mit fast 10% bei den

Totalabgänge von Gebäuden und Wohnungen 1991-2000 nach Art, Baujahr, Eigentümern und Ursachen

Baujahr Eigentümer Ursachen	Insgesamt				Wohngebäude <sup>1)</sup>				Nichtwohngebäude			
	Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Insgesamt	11 557	100	6 295	100	2 568	100	5 327	100	8 989	100	968	100
nach Baujahr												
bis 1900	2 013	17,4	1 364	21,7	781	30,4	1 143	21,5	1 232	13,7	221	22,8
1901 - 1918	1 657	14,3	926	14,7	412	16,0	779	14,6	1 245	13,9	147	15,2
1919 - 1948	2 962	25,6	1 212	19,3	609	23,7	1 001	18,8	2 353	26,2	211	21,8
1949 - 1962	3 021	26,1	2 075	33,0	509	19,8	1 843	34,6	2 512	27,9	232	24,0
1963 - 1970	1 355	11,7	552	8,8	168	6,5	421	7,9	1 187	13,2	131	13,5
1971 - 1980	389	3,4	124	2,0	52	2,0	98	1,8	337	3,7	26	2,7
1981 und später	160	1,4	42	0,7	37	1,4	42	0,8	123	1,4	-	-
nach Eigentümern												
Öffentliche Eigentümer	624	5,4	791	12,6	395	15,4	750	14,1	229	2,5	41	4,2
Unternehmen	2 605	22,5	2 306	36,6	544	21,2	2 068	38,8	2 061	22,9	238	24,6
Sonstige Unternehmen <sup>2)</sup>	658	5,7	342	5,4	90	3,5	217	4,1	568	6,3	125	12,9
Private Haushalte	7 510	65,0	2 647	42,0	1 493	58,1	2 097	39,4	6 017	66,9	550	56,8
Organisationen ohne Erwerbscharakter	160	1,4	209	3,3	46	1,8	195	3,7	114	1,3	14	1,4
nach Ursachen												
Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen	205	1,8	236	3,7	103	4,0	189	3,5	102	1,1	47	4,9
Schaffung von Freiflächen	1 324	11,5	638	10,1	322	12,5	537	10,1	1 002	11,1	101	10,4
Errichtung eines neuen Wohngebäudes	2 593	22,4	2 597	41,3	1 229	47,9	2 435	45,7	1 364	15,2	162	16,7
Errichtung eines neuen Nichtwohngebäudes	1 315	11,4	375	6,0	149	5,8	243	4,6	1 166	13,0	132	13,6
Baurechtliche Unzulässigkeit des Gebäudes	34	0,3	18	0,3	11	0,4	11	0,2	23	0,3	7	0,7
Außergewöhnliches Ereignis	195	1,7	178	2,8	61	2,4	162	3,0	134	1,5	16	1,7
Nutzungsänderung	5 245	45,4	1 739	27,6	532	20,7	1 265	23,7	4 713	52,4	474	49,0
Sonstige Gründe	646	5,6	514	8,2	161	6,3	485	9,1	485	5,4	29	3,0

1) Einschl. Wohnheime. – 2) Ohne Wohnungsunternehmen.

Nichtwohngebäuden. Zurückzuführen ist dieser Sachverhalt auf die große Zahl an beseitigten landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Anteile von 11 bzw. 12% an den Bundeswerten waren keine Seltenheit. Die große Zahl der von 1991 bis 2000 im Land abgerissenen Scheunen und Ställe zeigt sich auch in der Unterscheidung nach Baujahren. Von den abgängigen 1 232 Nichtwohngebäuden mit einem Baujahr bis 1900 zählten 951 oder 77% zu der Kategorie Landwirtschaft. Kaum niedriger lagen die Anteile für die Baujahre 1901

bis 1918 und 1919 bis 1948 mit 74 bzw. 70%. Auch die in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude wiesen hohe Quoten auf (1971 bis 1980: 61%; 1981 und später: 67%). Die Entwicklung bei den ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist mit Sicherheit darauf zurückzuführen, dass die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe rückläufig ist und damit Scheunen, Ställe und andere Gebäude nicht mehr benötigt werden.

Diplom-Volkswirt Ingo Hawliczek